

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: K 19/25

Auftraggeber: Amtsgericht Gera
-Zwangsversteigerung-
Rudolf-Diener-Str. 1, Haus 6
07545 Gera

Bewertungstichtag: 07.08.2025

Bewertungsobjekt: Daßlitz Nr. 77
07957 Langenwetzdorf, OT Daßlitz
Flurstück Nr. 337/1

Verkehrswert: 90.000,00 €



Hinweis: Das Exposé stellt eine Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes dar und enthält lediglich Auszüge und Zusammenfassungen aus dem Gutachten.

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Daßlitz

Grundbuchblatt : 22

Gemarkung : Daßlitz

Flur : 7

Flurstück Nr. : 337/1

Fläche [m²] : 1.525

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche
(lt. Grundbuchauszug)

Herrschermerk : Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den/die jeweiligen
Eigentümer des Flurstücks 337/1 an dem Grundstück
Gommla Blatt 333, BestVerz. Nr. 6, dort eingetragen in
Abt. II Nr. 12; hier vermerkt am 22.11.2021.

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Gera, lt. Beschluss vom
16.07.2025, Geschäftszeichen K 19/25.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des
Verkehrswertes des Grundstückes in Langenwetzdorf, OT Daßlitz, Daßlitz Nr.
77, Flurstück Nr. 337/1, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der
Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte im
Beisein von Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin
am 07.08.2025.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes
wurde z.T. auf die Angaben des Schuldners und auf Bauunterlagen
zurückgegriffen.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : nicht vorhanden

Mieter / Pächter : keine vorhanden, Eigennutzung durch die Schuldner

Wohnpreisbindung : nicht vorhanden
(nach § 17 WoBindG)

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges Zubehör das nicht geschätzt wurde : nicht vorhanden

Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht vorhanden bzw. nicht bekannt

Gebäudebrandversicherung : siehe Fragebogen

Schornsteinfeger : siehe Fragebogen

Straßenbezeichnung und Hausnummer : noch zutreffend

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Beststellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Fertigteilgarage und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Greiz, Gemeinde Langenwetzdorf mit ca. 3.942 Einwohnern (Stand 31.12.2024), Ortsteil Daßlitz

Lage : außerhalb der Ortslage, gelegen an der Bundesstraße B 92

Straße : asphaltierte Bundesstraße ohne Fußwege

Wohn- und Verkehrslage : mittlere Wohnlage, gute Verkehrslage

Demografische Entwicklung : kein Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre von - 2,6 % (lt. www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung :

- Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte des täglichen Bedarfes liegen in mittelbarer Nähe
- Gemeindesitz Langenwetzdorf ca. 4 km
- Kreisstadt Greiz ca. 6 km
- Zeulenroda-Triebes ca. 13 km
- Otto-Dix-Stadt Gera ca. 28 km
- Landeshauptstadt Erfurt ca. 103 km
- Bundesautobahn A 9 ca. 31 km und A 72 ca. 20 km
- Bundesstraße B 92 führt durch den Ort und B 94 ca. 3 km

Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück wird als Bauland, Stell-, Verkehrs- und Gartenfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist bedingt befahrbar.

Anschlüsse Ver- und Entsorgung :

- Wasserversorgung
- Kanalisation über Kleinklärrube (abflusslos)
- Strom liegt mit 230/400 Volt an
- keine Gasversorgung
- kein Telefonnetz

(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis	:	nicht vorhanden
Immission	:	Bundesstraße "B 92" anliegend
Besonnung	:	gut
Grenzverhältnisse	:	offen, Grenzüberbauten konnten visuell nicht festgestellt werden

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer mittleren Breite von ca. 62 m und einer mittleren Tiefe von ca. 33 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 337/1 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gera, AZ: K 19/25); eingetragen am 17.06.2025.

Wertmäßig wird diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben des Landratsamtes Greiz (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 22.07.2025 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.
-------------------------------------	---

Eintragung im Altlastenverzeichnis:	Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.
-------------------------------------	---

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
---------------------------------------	---

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren
Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein
Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Weitere Umstände sind diesbezüglich nicht
bekannt.

Denkmalschutzrechtliche Einschränkungen
sind dem Eigentümer ebenfalls nicht
bekannt.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

Außenbereich

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

baureifes Land, außerhalb der Ortslage

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetz-
buch (BauGB) und Thüringer Kommunal-
abgabengesetz (ThürKAG)

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens
wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden
vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Standsicherheit der Gebäude, des Wärme- und
Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht.
Es wird darauf hingewiesen, dass vom Unterzeichner keine Funktionsprüfungen
der technischen Anlagen (Heizung, Elektrik, Sanitär usw.) vorgenommen worden
sind.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei,
einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per
Fotoapparat dokumentiert.

Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts
anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Eine vollständige Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Die folgende Beschreibung basiert auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sollen lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

Das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebauten Dachgeschoss wurde ca. 1970 erbaut. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 124 m², einen überwiegend einfachen Ausstattungsstandard und einer Garage im Kellergeschoss. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück eine Fertigteilgarage.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Langenwetzdorf
Daßlitz Nr. 77

Flurstück Nr. 337/1



Nordostansicht – Einfamilienwohnhaus



Südwestansicht – Einfamilienwohnhaus